Comisión de Vivienda,
Territorio y Medio Ambiente
S/C

Versión Taquigráfica N° 891 de 2016

COMISIÓN PRO REGULARIZACIÓN DE TERRENOS EN BARRIO MALDONADO NUEVO

Situación

COORDINADORES DEL PLAN DE VIVIENDA SINDICAL DE PASO DE LOS TOROS

Situación

Versión taquigráfica de la reunión realizada el día 7 de diciembre de 2016

(Sin corregir)

PRESIDE:	Señor Representante José Yurramendi (Vicepresidente).
MIEMBROS:	Señoras Representantes Gabriela Barreiro y Estela Pereyra y señores Representantes José Andrés Arocena, Daniel Peña Fernández, Carlos Pérez, Delfino Piñeiro y Edgardo Rodríguez.
ASISTE:	Señor Representante Pablo Pérez González.
INVITADOS:	Por el barrio Maldonado Nuevo, señores Pedro Píriz y Oscar Fernández. Por la Coordinadora del Plan de Vivienda Sindical de Paso de los Toros, señores Juan Carlos Rodríguez, Diego Tacoronte y Jorge Wolman.
SECRETARIO:	Señor Horacio Capdebila.
PROSECRETARIA:	Señora Lilián Fernández Cítera.

SEÑOR PRESIDENTE (José Yurramendi).- Habiendo número, está abierta la reunión.

La Comisión da la bienvenida a los señores Pedro Píriz y Óscar Fernández, integrantes de la Comisión pro regularización de terrenos en barrio Maldonado Nuevo de la ciudad de Maldonado.

El interés de esta Comisión en estos dos años que hemos venido trabajando ha sido escuchar a los vecinos de todo el país. Muchos de los integrantes de la Comisión somos del interior del país y sabemos que la problemática de la vivienda es importante, al igual que el planteo de regularización de vivienda, o sea, de los que no tienen y de los que la tienen sin regularizar. Son dos temas que preocupan a todos los integrantes de esta Comisión.

Entonces, nos gustaría escuchar su problemática, la situación que se está viviendo, y posteriormente los diputados formularán las preguntas respectivas.

SEÑOR FERNÁNDEZ (Óscar).- Muchas gracias por habernos recibido. Ha sido una gran campaña haber llegado a donde llegamos.

Somos vecinos que venimos peleando desde hace muchos años por un fraccionamiento que, para nosotros, más allá de que no somos profesionales, estuvo mal hecho desde el arranque. Los vecinos compraron con el deseo de tener su casa, pero hubo muchas irregularidades. Hubo vecinos que pagaron mucho dinero; a ellos se los estafó, dado que hubo cosas que no tenían que estar en un fraccionamiento. Nosotros culpamos de esta situación a la autoridad política de nuestro departamento, por no haber realizado el control correspondiente. Para nosotros no fue un fraccionamiento. Parte de los vecinos compramos un pedazo de campo estaqueado o amojonado. De ahí que se pagó mucha plata, porque se compró en unidades reajustables, lo que se disparó mucho. Y le compramos a una empresa que nunca tuvo respeto por los vecinos y se le fueron muchas cosas de las manos, hubo muchos desalojos. Porque si dejabas pasar un tiempo sin pagar, el mismo empresario te decía que no había problema, que siguieras, que cuando pudieras le pagaras, pero después, cuando volvías a tener trabajo, ¿qué pasaba? La mayoría eran trabajadores de obras, y hubo gente a quienes el precio se le escapó de sus posibilidades, llegó un momento en que no pudo pagar más. En aquel momento tú estabas pagando, por ejemplo, 9 unidades reajustables, y cuando hacías un nuevo contrato, tenías que pagar 13 o 14 unidades reajustables. Entonces, la cuota era impagable, porque cada vez se iba más arriba. Pero a esa altura los vecinos ya tenían su casa hecha y no podían dejarle su casa al empresario, porque ¿a dónde iban a ir?

Sé que algunos vecinos no abonaron lo que tenían que abonar, pero insisto que fue porque la unidad reajustable se disparó y se fue todo de las manos. En la construcción, como muchos saben, se trabaja un tiempo y otro tiempo te quedás sin trabajo. Los vecinos reconocen que están en deuda, pero quieren pagar algo que esté a su alcance.

Hubo muchas cosas que se escaparon. Nunca hubo control de esto por parte de la Intendencia, que dejó ir las cosas. Y hoy por hoy los vecinos están pagando un fraccionamiento que hicieron la comuna y los vecinos. Ahí llegamos a algunos lugares donde la luz y el agua la llevaron los vecinos, la calle la hizo la Intendencia, pero un fraccionamiento se hace con todo, y eso nunca se hizo.

SEÑOR PÍRIZ (Pedro).- Voy a leer una nota que vamos a entregar a la Comisión, que es un complemento de la que ya les entregamos. Dice así: "Maldonado, 07 de diciembre de 2016 Parlamento -Comisión de Vivienda:

Agradeciendo ser recibidos por esta Comisión en nombre de las más de cien familias que nos denominamos 'Comisión pro regularización de terrenos en Barrio Maldonado Nuevo'. Y considerando como parte de la presente lo ya relatado en carta de fecha 1 de diciembre del corriente ejercicio y que no transcribimos pero sí agregamos copia simple de su contenido, nos presentamos ante ustedes buscando que:

1. se nos informe qué apoyo y respaldo legislativo tenemos ante esta situación de un fraccionamiento basados en relación de prepotencia de un propietario que ha cobrado diez veces mas de lo que los terrenos valen, que no gastó ni en los servicios básicos, ni nunca cumplió con la ley de centros poblados (nunca ha sido nuestro ánimo no pagar pero hay terrenos que han pagado 10 veces su valor,

2. que se investigue la situación de nuestro fraccionamiento y se informe al Ministerio de Vivienda, sabiendo que en las relaciones entre privados no tiene interferencia del Estado, pero sí sabemos que somos victima de estafa muchos de los que allí vivimos y por lo tanto trasciende a las relaciones privadas.

3. que se nos oriente cómo se puede destrabar una situación compleja, dolorosa, y llegar a acuerdos teniendo en cuenta la realidad de cada una de las viviendas, pero con un tope razonable.

4. Teniendo en cuenta que ya van 26 años comprobables de que la junta departamental de Maldonado, detectó esta situación en la cual un privado vende un fraccionamiento sin haber realizado el cumplimiento de las normas y por lo tanto vende hoy los terrenos con obra pública que nunca reintegró a la comunidad, generando esta problemática la cual viene desencadenando en un serio problema social, con costos para la Intendencia por la inversión de obra y por eso exhortamos a el gobierno departamental tomar cartas en el asunto y también las Instituciones Nacionales Parlamento, Ministerio, ayuda, apoyo, mediación, regularización es lo que pedimos, en resumen una solución a todas estas familias.-

5. Pasan los gobiernos y no encontramos soluciones concretas nada, es por eso que golpeamos todas las puertas, hoy es ante nuestro Parlamento.

Esperando se nos ayude y asesore los pasos a seguir nos despedimos atentamente, vecinos Maldonado Nuevo […]".

También voy a entregar a esta Comisión más documentos que les permitirán allanar más rápidamente el camino y nutrirse de más información. Por ejemplo, el 1º de diciembre se redactó una carta a Presidencia de la República.

En cuanto al valor de la tierra, tengo una carta que fue remitida el 15 de abril de 2016 por el doctor Oscar López Goldaracena -quien nos ha asesorado y apoyado, y ha trabajado muy seriamente con esta Comisión- a la Institución Nacional de Derechos Humanos, donde se da una pauta clara de qué es que estamos hablando cuando decimos que son cifras leoninas y disparatadas tratándose de un barrio de gente de trabajo, a la que el hombre lo que en realidad le vendió fue campo.

Voy a leer un fragmento que dice así: "El precio de todas las ventas se pactó en UR a pagar, por lo general, en un plazo de 30 años (360 cuotas mensuales). El promedio del precio de venta por cada terreno sería de UR 3.960, en cuotas de 11 UR lo que al valor actual de la UR se puede estimar en precio total de US$ 112.000 […]".

Estamos hablando de que cuando la empresa empezó a vender este terreno, arrancó con un permiso de la Intendencia de Maldonado, bajo la promesa de abrir una cuenta corriente en el Banco de la República para, después, con cierto porcentaje de lo que iba recaudando, ir costeando la infraestructura del barrio que él estaba vendiendo. Pero no puso nada en la cuenta corriente. También les vamos a dejar copia del expediente que incluye un estudio que hizo la doctora Alicia Marrero en la ciudad de Maldonado. Esa cuenta corriente nunca se abrió y nunca hubo un depósito.

Tiempo después, bajo esta situación, se fueron suscitando muchos problemas, juicios contra la empresa, vecinos que fueron desalojados, vecinos que fueron realojados. Durante el Gobierno de Benito Stern, se presentaron veintiocho vecinos a un juicio. Por un día de plazo que se le venció a un vecino, solamente permitieron que entraran en juicio veintisiete. Por la información que esta Comisión ha rescatado, de esos veintisiete vecinos se logró disuadir a diez de que no siguieran adelante con el juicio y se los realojó en diez terrenos. Y consta en los expedientes -que se pueden ver en la Junta Departamental de Maldonado- de aquella época que, por ejemplo, había tres terrenos en los cuales no había viviendas y la Intendencia las tuvo que construir para alojar a cuatro familias. Si la construcción de una vivienda le cuesta al Estado US$ 60.000, sabemos cuánto invirtió el Estado en su momento para alojar a cuatro familias. Y los terrenos que quedaron disponibles quedaron a uso y disposición de la misma empresa que, obviamente, los volvió a vender y siguió facturando. Vulgarmente, pero muy seriamente, digo que es una empresa que a los vecinos de Maldonado Nuevo les ha vendido las morcillas con su propia sangre.

Posteriormente, los problemas siguen suscitándose. En 1990 la Junta Departamental toma cartas en el asunto, detecta la problemática y pide al Gobierno de turno que, por favor, también tome cartas en el asunto y llegue a una solución favorable para los vecinos, porque la información que aportaba la empresa al ente investigador de la Junta Departamental de Maldonado no era para nada convincente. Y en un papel que les voy a dejar dice que en caso de no tomarse cartas en el asunto, se vería seriamente comprometida la honorabilidad del Cuerpo que se estaba expresando.

En enero de 2000, la Intendencia, a pedido de esta empresa, firma un desistimiento mutuo, por el cual, básicamente, le regala todas las posibilidades de cobrarle las obras habidas y por haber del barrio Maldonado Nuevo a este empresario. Lo firma en un juzgado de la ciudad de Maldonado. Se ha hablado hasta el

cansancio de esto, pero no entendemos por qué nunca pasó por la Junta Departamental, nunca tuvo su anuencia. Es por eso que pedimos asesoramiento y ayuda para llegar a una solución.

Otro tema que hay que analizar es que se vendió en unidades reajustables cuando, supuestamente, en cierto momento se entendía que era una medida de moneda únicamente estipulada para el Banco Hipotecario del Uruguay.

Siguen pasando los años y no hay soluciones. Hace pocos días, se pidió la expropiación de tierras dentro de este mismo barrio para este mismo propietario y el intendente de Maldonado dio la anuencia respectiva para la expropiación de doce padrones. Esta Comisión se alegra muchísimo, porque hay vecinos que van a obtener una solución y somos todos seres humanos, pero nosotros también tenemos derecho y capaz que no somos ciudadanos de segunda. En reuniones que hemos tenido con el actual intendente de Maldonado y con el anterior, siempre hemos pedido pagar, pero un precio justo, que se hiciera una mediación con este propietario para retasar la tierra y pagar un precio justo. Inclusive se llegó a plantear el pago a través de un fideicomiso, que el Estado pueda generar créditos ante el Ministerio de Vivienda.

En 2013, por unanimidad, la Junta Departamental de Maldonado, en base al estudio de la doctora Alicia Marrero, que figura en el Expediente N° 313/1/13 -para el cual esta Comisión inclusive había pedido que un asistente social hiciera un relevamiento, el que después fue hecho por Goldaracena-, sugiere al intendente -entonces era Óscar de los Santos; hoy es el señor Enrique Antía- que tome cartas en el asunto para lograr una mediación o, si fuese necesario, hiciera gestiones ante entidades bancarias de índole nacional para llegar a alguna solución, cuando la empresa tiene intimaciones judiciales contra muchos vecinos de este barrio, y los vecinos lo único que quieren es pagar un precio justo y razonable.

Si se hubiese hecho efectivo el control que se pide desde el año 1990, esta empresa no hubiese tenido las puertas abiertas para seguir vendiendo terrenos, lo que sigue haciendo al día de hoy. Es mucha cosa: rescindir los contratos, arrancar de cero, gente que dejaba la temporada entera de trabajo, que es lo más común en Maldonado Nuevo. Ellos dejaban que pasara un gobierno para que el tema se enfriara. Ha habido varios intentos de que cayera la Comisión en la cual estamos trabajando por parte de la Junta.

Precisamos un apoyo con más fuerza, no para desestimar lo que se ha hecho hasta ahora en Maldonado, sino para poder aportar, trabajar y, todos juntos, hacer más fuerza para llegar a la solución. No estamos pidiendo no pagar, sino, por el contrario, estamos pidiendo terminar de pagar un precio justo.

SEÑOR PRESIDENTE.- ¿El propietario ha intimado a algún vecino? ¿Ustedes contarían con asesoramiento legal en caso de ir a algún juicio? ¿Ya se ha realizado el fraccionamiento? ¿A partir de qué año?

SEÑORA BARREIRO (Gabriela).- Como me quedaron algunas dudas voy a plantear algunas preguntas para tener una idea más clara ¿Cuántos años hace que están viviendo en esos terrenos? Según lo que entendí se trata de un terreno rural y que el fraccionamiento era irregular. ¿Eso es así?

Asimismo, me gustaría saber qué acciones judiciales han iniciado. Sería de mucha utilidad para nosotros contar con los antecedentes de las actuaciones que han llevado adelante. Me ha quedado claro que han ido varias veces a la Junta Departamental; sería muy bueno que esta Comisión contara con esos antecedentes para poder realizar un estudio exhaustivo. También sería muy útil para nosotros tener un modelo de los contratos o compromiso de compraventa que ustedes firmaron.

SEÑOR RODRÍGUEZ (Edgardo).- Seguramente, los colegas de Maldonado conocen esta problemática. Los diputados conocen muy bien las distintas situaciones que viven sus departamentos.

Como yo no conozco esta situación, tal vez haga preguntas que parezcan simples. ¿Dónde está ubicado el barrio Maldonado Nuevo? ¿Está en una zona urbana o suburbana? ¿Cómo está categorizado? ¿Se ha producido rotación de las cien familias? ¿Se mantienen las mismas? Seguramente, habrá que analizar este problema en profundidad y con detenimiento para poder resolverlo.

SEÑOR AROCENA (José).- Si bien los compañeros que me antecedieron en el uso de la palabra ya han planteado algunas de las preguntas que pensaba hacerles, voy a formularles algunas más.

Ustedes han dicho que el fraccionamiento estuvo mal hecho. ¿La Junta Departamental lo avaló? ¿Por qué estuvo mal hecho el fraccionamiento? ¿Entienden que los vecinos fueron estafados porque se cambió el precio? ¿O fue una estafa en el momento de la venta? ¿Quién es el empresario al que han hecho referencia? ¿Es una empresa? ¿Es una persona física o jurídica?

Para que quede claro, me gustaría que nos dijeran de cuántas viviendas se trata. ¿Cuántos son los vecinos que están atrasados? Queremos saber el porcentaje que representan para tener idea de la magnitud del problema.

Queremos aclararles que el Poder Judicial y el Parlamento marchan por vías paralelas que no se tocan. El Parlamento no va a torcer ninguna decisión que tome la Justicia. Por lo tanto, si esta situación está en manos del Poder Judicial, nosotros debemos conocer los detalles para no cometer ningún error.

¿Se han contactado con otros actores? Por ejemplo, Banco de la República, Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, o Agencia Nacional de Vivienda. Ustedes ya han recorrido todo el espinel y han llegado aquí con la última bocanada de aire. ¿Qué ha sucedido con las otras esferas del Poder Ejecutivo?

SEÑOR PÍRIZ (Pedro).- Si me permiten, contestaré pero no en el orden en que formularon las preguntas.

Me han preguntado sobre la cantidad de vecinos. En la carta dirigida al Instituto Nacional de Derechos Humanos, que tenemos aquí, de acuerdo con un relevamiento hecho en el Centro Comunal de Maldonado Nuevo -con el doctor Goldaracena y la presencia de los vecinos- el 15 de abril de 2016, dice que se trata de una problemática que afecta a ciento ochenta y dos familias, porque a veces vive más de una familia en cada terreno. Hasta ese momento, de acuerdo con el relevamiento de campo, las viviendas estaban ubicadas en noventa y dos padrones que involucraban quinientas cincuenta y cinco personas: trescientas sesenta y ocho mayores y ciento ochenta y siete menores. Entre ellas hay cuarenta y una con discapacidad y treinta y seis mayores de setenta años.

SEÑOR PEÑA FERNÁNDEZ (Daniel).- Al inicio mencionaron que se había vendido un terreno rural, pero ahora hacen referencia a padrones. Para que un terreno sea fraccionado en padrones debe contar con la aprobación de la Junta Departamental. ¿Son padrones fraccionados con la aprobación de la Junta Departamental o se trata de un terreno rural que se fraccionó sin autorización?

SEÑOR PÍRIZ (Pedro).- Es un fraccionamiento; se fraccionó, amojonó y designó número de padrón…

SEÑOR PEÑA FERENÁNDEZ (Daniel).- ¿Quién?

SEÑOR PÍRIZ (Pedro).- Digo yo que estará en Catastro. Hay compromisos de compraventa en los que figura inscripto en Catastro; otros ni siquiera están registrados en Catastro.

Lo que se denuncia es que bajo la promesa -entre otras cosas- de abrir una cuenta corriente de esta empresa en el Banco República para ir costeando todos los gastos de apertura de calles, tendido de agua y luz, se le permitió a la empresa comenzar la venta de su fraccionamiento. Pero cuando los vecinos iban a comprar, había una marquesina en la que se podía leer: "aquí se vende la ciudad del futuro". Quizá hoy la tierra valga lo que el hombre pide, pero no es la que él vendió en ese momento. Ahora ese terreno tiene otro valor porque ha sido bancado por todos ustedes, por nosotros e, inclusive, por el que va por la vereda de enfrente, a través de los impuestos que pagamos. Hace décadas que existe este problema y ha pasado por distintos gobiernos.

Respecto a otra de las preguntas que me han formulado, quiero decir que se han hecho intimaciones y llamados al Juzgado. Algunos vecinos se presentan, pero muchos han sido frenados en base a toda la documentación que ha comprobado la situación real. Cuando se llega al Juzgado se ve que el hombre pide cifras leoninas, que el hombre no vendió lo que está cobrando, que se trata de cifras impagables. Concurrí a una audiencia en la que la doctora Alicia Marrero dijo que su cliente no podría pagar ni aunque sacara dos veces el cinco de oro. Ha habido compromiso por parte de la empresa de no seguir adelante con los juicios y las intimaciones. Él se había arrimado una mesa de negociación cuatripartita que se abrió en la Junta Departamental de Maldonado. La empresa no se presentó a la última sesión del 13 de octubre. A pesar de ello, la Comisión y los ediles de la Junta continúan trabajando. Ayer nuevamente nos recibieron en la Junta, pero parecería que es necesario trabajar más, y por eso hemos venido acá.

Ahora me voy a referir a la situación legal. Actualmente, hay vecinos que han sido intimados; hay vecinos que están a un paso de que se les inicie juicio por parte de la empresa. Durante cuarenta años los vecinos iban a pedir asesoramiento a sus políticos conocidos en la Intendencia y lo primero que les decían era que tenían un compromiso de compraventa firmado y, por lo tanto, debían pagar; eso es cierto. El doctor López Goldaracena mencionó en una de las sesiones cuatripartitas a la que se presentó la empresa que un artículo del Código Civil establece que los compromisos de compraventa entre los privados son ley entre las partes. Entonces, durante cuarenta años los vecinos iban a pedir asesoramiento y los profesionales de la zona les reflejaban esa realidad. Ellos protestaban en la Intendencia porque no tenían ni calles, pero debían pagar cifras leoninas. Sin embargo, años después nos enteramos de que la misma ley estipula que cuando los compromisos de compraventa fueron firmados en desigualdad de partes, con todas las garantías hacia una sola de ellas -en este caso, hacia quien vende la tierra; quien compró, la única garantía que tenía era la fe de poder pagar, no enfermarse, no accidentarse ni perder el trabajo- el Estado puede y debe intervenir, y ese es el camino que estamos transitando. Hoy esas situaciones están desencadenando un terrible problema social. Algunos ediles de Maldonado han pedido la expropiación; los vecinos no han pedido nada, pero ante la posibilidad de que exista una solución, todos nos acercamos. Esa es una de las patas en las que el Estado podría apoyarse.

Con respecto a los compromisos de compraventa existen diferentes situaciones. Durante los cuarenta años que esta empresa lleva vendiendo ha actuado de diferente manera. A algunos les hacía simplemente un papelito, a otros les mejoraba el contrato, a otros hacía firmar que en caso de que no pudieran cumplir con lo establecido, se quedaría con los bienes que hubieran construido sobre la tierra. Eso puede ser objetado éticamente; habría que ver hasta dónde puede llevarse a cabo; se han planteado juicios en ese aspecto. El juicio de los veintiocho que se mencionó, quedó en una especie de enredo. La empresa tiene derecho a cobrar su tierra, pero los servicios son del Estado. Los vecinos fueron a la Intendencia, pero muchos de los plazos para hacer reclamos ya habían prescripto; el daño ya estaba hecho. Los compromisos de compraventa fueron cambiando. Se llegó a casos en los que la empresa hizo firmar a las personas que en caso de no pagar, se les quedaría con la casa. En otros casos se arregló que si la persona no pagaba, la empresa se quedaría con la tierra, pero debería pagar el bien que se construyó en esa tierra. Ahora se encuentran en un juicio a mitad de camino por ese motivo.

En el documento que tengo en mi mano consta la cantidad de familias afectadas. Hay mucha gente que no se ha arrimado a la Comisión por miedo a perder su terreno. Sabemos que muchas personas están pagando cifras que para ellos son matemáticamente imposibles de pagar.

Nosotros decimos que es una estafa porque los vecinos compraron un fraccionamiento y al momento de recibir sus beneficios, lo único que tienen es la responsabilidad de pagar.

Hay cosas que no se entienden, y constan en la documentación. Por ejemplo, si uno compra una botella de agua, puede decirle al quiosquero que le dé la boleta. Tengo aquí una fotocopia del papel -vamos a dejar una copia- que muchas veces se le daba a los vecinos, en el que podemos ver que se comenzó pagando una cuota de $ 4.900 y en el año 2012 ya estaba por encima de $ 12.000.

Además, entendemos que es una estafa porque la empresa ni siquiera daba boletas con RUC. Nosotros no entendemos mucho de eso, pero quizá podría investigarse.

Muchos vecinos se atrasaron porque refinanciaron y nuevamente comenzaron a pagar; han pagado dos y hasta tres veces el terreno. Pero por el compromiso adquirido y el miedo de perder el techo, tienen muchos años por pagar.

Se preguntó hasta cuánto se ha pagado. Entre otras cosas, se logró que esta empresa se sentara en una mesa de negociación, gracias a que hace cuatro años que una comisión viene trabajando seria y fuertemente. Los vecinos entendieron que van a seguir pagando, pero no van a terminar de pagar nunca este terreno, y la prueba es María, una vecina, a quien por sus cuentas le quedaban por pagar US$ 8.000, pero la empresa le dijo que los terrenos costaban más, porque había comercios, se había construido la perimetral -obra pública; estamos hablando de un privado que vende obra pública-, etcétera, y que ahora costaban US$ 12.000, si pagaba en dos veces, y US$ 16.000 si eran más. Casos similares presentaron otros vecinos a la comisión, llorando, y yo puedo dar fe de este caso de María.

También se pregunta con quién hemos hablado. En diciembre del año pasado nos atendió la Oficina de Planeamiento y Presupuesto y nos dijo que hubo falta de control de los organismos correspondientes de Maldonado, y agregó que actualmente existe una herramienta legal -que se llama algo así como fondo de retorno por mayor valor- que permite obtener recursos y negociar con el privado un precio; después los vecinos pagarán al Estado o, eventualmente, a un banco. Ayer estuvimos en la Intendencia y le planteamos que estamos dispuestos hasta asumir un crédito privado -para que no se piense que si interviene el Estado no vamos a pagar más-, pero con cuotas razonables.

También pedimos que se nos amparara en la ley de vivienda de interés social, para que podamos pagar. La Oficina de Planeamiento y Presupuesto nos mandó para Maldonado, a pesar de que había plata para solucionar este problema, pero hasta ahora no hemos tenido suerte.

Se preguntó quién está trabajando con nosotros. La Intendencia de Maldonado, pero en la mesa de negociación. Hasta ahora no se ha logrado bajar a tierra a este empresario.

Sabemos extraoficialmente que ha ingresado una nota, que enviamos hace varios meses, para que nos atienda el intendente de Maldonado, en la que planteamos que la Intendencia nos ayude. Sabemos que el intendente no tiene la varita mágica, pero quizás trabajando en conjunto logremos algo. También estamos trabajando con ediles de la Junta Departamental de Maldonado, que antes integraban la comisión de vivienda, que conocen el tema.

La empresa se llama Maldonado Nuevo S.A., Sociedad en Comandita por Acciones.

La comisión pide negociar un precio justo de los terrenos y, obviamente, que se tenga en cuenta lo pagado. En una de las últimas mesas de negociación en que estuvo presente la empresa, presentamos un planteo muy concreto, serio y sostenible, un anteproyecto redactado por el doctor López Goldaracena, que sirviera como base para solucionar este tema legalmente. El anteproyecto plantea un pago porcentual -es decir, si un vecino lleva aportado un 10% de lo que se comprometió a pagar, le falta un 90%-, negociar un precio razonable de los terrenos y seguir pagando, a la empresa, a un fideicomiso o a un banco. La empresa miró con buenos ojos esta propuesta, pero no se presentó en la siguiente reunión, porque extraoficialmente decía que pretendía US$ 35.000 por lo terrenos. Quienes integramos esta comisión llevamos pago más de US$ 2.400.000 por estos cien solares.

Para nosotros, la empresa no se presentó a esa reunión porque había trascendido que en el mismo barrio, a dos cuadras, la empresa había negociado con la Intendencia la compra de cada padrón por US$ 10.000, doce padrones. Por eso no se podía presentar a esta mesa con un precio preacordado, porque pensaba pedir mucho más por nuestros terrenos.

Queremos pagar lo justo.

SEÑOR FERNÁNDEZ (Oscar).- Nuestro barrio está al fondo del arroyo Maldonado, a un kilómetro, donde hace algún tiempo estuvo el basurero y Burgueño lo sacó.

Ya se hicieron dos fraccionamientos más, donde están los barrios Biarritz y la Candelaria.

Cuando compramos los terrenos no era zona urbana y no había luz, agua, calles. Hoy podemos decir con orgullo que nuestro barrio tiene todos los servicios, también saneamiento. Parte del barrio tiene veredas.

Acá hay dos representantes por Maldonado y saben que esto es así, porque cuando hay campaña política se sale a recorrer los barrios, y esto que venimos a plantear acá lo reclaman los vecinos en cada campaña política.

SEÑORA PEREYRA (Estela).- Quiero saber si el Gobierno departamental participó en la instalación de luz, agua y saneamiento y en la construcción de calles.

SEÑOR FERNÁNDEZ (Oscar).- Sí. Todas las calles de Maldonado Nuevo las hizo la Intendencia de Maldonado.

La luz y el agua fueron reclamados por los vecinos, por convenio.

SEÑORA PEREYRA (Estela).- Si no entendí mal, se trata de un asentamiento irregular, que fraccionaron en parcelas y las vendieron.

SEÑOR FERNÁNDEZ (Oscar).- Nunca fue un asentamiento.

SEÑORA PEREYRA (Estela).- Es decir, nunca fue ocupado.

SEÑOR PIÑEIRO (Delfino).- Yo le explico, señora diputada.

En 1977 me fui de Melo para Maldonado. En esa época, las calles de Maldonado Nuevo eran de tierra y las casas estaban construidas con costaneros. Camino de los Gauchos era de balasto, pero recuerdo que los camiones viejos se enterraban. En esa época creo que fue el señor Pancho Rial quien empezó a vender terrenos. Maldonado Nuevo llegaba hasta la Calle 5, donde hoy está la Comisaría 6ª

Recuerdo que en Calle 5 había un churrasquero donde se hacían asados después de vender los terrenos, sin calle, saneamiento ni servicios. Esto pasaba en la dictadura. También se vendía la tierra que se sacaba de las calles para subir las casas a los parqueros.

Es decir, Maldonado Nuevo nunca tuvo respuestas claras de nadie, en dictadura ni en democracia. Reconozco que ahora se están haciendo arreglos, pero no sé cómo lo hicieron, porque todo debería pasar por un plan de ordenamiento territorial desde el principio.

Es un barrio obrero y ahora está espectacular, porque tiene saneamiento, luz y agua -gracias a los vecinos, pero también hubo colaboración política-, pero no sé por qué hasta ahora no se solucionó este problema de los vecinos, que son de la clase obrera como yo, que tienen que llegar a este extremo. Es increíble que pase esto, porque no puede ser que una persona venda terrenos, no dé los títulos y pueda hasta desalojar si hay atrasos. No sé por qué nadie ha frenado a esta gente, porque en Uruguay hay leyes. Esto parece tierra de nadie.

Asimismo, todas las Intendencias dejaron precioso al barrio, pero es una pena que esto pase en un barrio donde viven mucamas, porteros de edificios, obreros de la construcción y botijas que estudian medicina. Tengo el orgullo de decir que viví allí durante años y ahora estoy en la Cámara de Diputados porque me votaron los vecinos del barrio.

Me gustaría que esto se tomara en serio, porque no puede ser que la gente de Maldonado Nuevo pase por esto, y por eso pido que se solucione urgentemente este problema, porque estas cosas tienen consecuencias, y por eso la juventud de Maldonado tiene problemas de drogas, porque como no se solucionan estos problemas, los padres discuten y los botijas se drogan. Se han separado matrimonios por culpa de estos problemas.

Entonces, pido al Parlamento, al Poder Ejecutivo y al presidente de la República que tomen cartas en el asunto, urgente, para solucionar el problema de esta gente, porque cuando precisamos el voto, vamos a pedírselo, y porque cuando se cobran impuestos, ellos lo pagan.

SEÑORA PEREYRA (Estela).- Aparentemente, los vecinos fueron estafados, pero tengo entendido que hay una inmobiliaria involucrada. ¿Nunca firmaron papeles legales? ¿No hay ningún profesional responsable, alguien que responda por esos compromisos?

SEÑOR PÍRIZ (Juan Carlos).- La empresa fue cambiando la estructura de los compromisos de compraventa para autodefenderse, porque vendía algo por precios leoninos.

Por eso, más de un escribano se rehusaba a hacer un contrato en Maldonado Nuevo por inmobiliaria, porque sabían qué pretendía la empresa. En otros casos, muchos escribanos se excusaban diciendo que lo único que habían hecho era certificar la firma.

Muchas veces para ir a un escribano o a un abogado tenemos que faltar al trabajo. Es más, muchos vecinos hoy no pudieron venir porque tenían que faltar al trabajo. Se precisa apoyo de escribanos y abogados para solucionar esto, porque el espectro de los compromisos de compraventa es muy variado.

El barrio no tenía calles, ni siquiera agua. El agua que se consumía se sacaba de canillas que había puesto la OSE, por gestiones de la Intendencia. Los vecinos fueron los que abrieron zanjas para instalar la red de agua.

El tendido eléctrico se hizo de a poco, por convenio de cada vecino con la UTE, toda a costo de los vecinos y del Estado. En una de las reuniones, cara a cara nos dijo que él había abierto las calles de Maldonado Nuevo. No sé si lo hizo como ingeniero o con maquinistas o si redactó el proyecto. El hombre sabía que ese costo lo bancó el Estado y la Intendencia, porque la empresa nunca puso nada.

SEÑOR PRESIDENTE.- Se va a votar si se autoriza hacer uso de la palabra al diputado Pablo Pérez.

(Se vota)

——Ocho por la afirmativa: AFIRMATIVA: Unanimidad.

SEÑOR PÉREZ (Pablo).- Agradezco a la Comisión por darme la oportunidad de hacer uso de la palabra.

Soy del departamento de Maldonado y quiero puntualizar algunos aspectos. En cuanto al ordenamiento territorial Maldonado no es una excepción con respecto al resto del país, sino que los problemas están más agravados por el crecimiento explosivo y la forma en que se dio, por lo que se manifiestan con mayor crudeza. No obstante, no es distinto a lo que ocurre en otras partes del país, en las que se autorizaron muchos fraccionamientos sin ningún criterio, ni siquiera cumpliendo con las normas mínimas de la ley de centros poblados. Por ejemplo, ayer me enteré que en el balneario Buenos Aires los vecinos solicitaron la apertura de ciento setenta cuadras, y esto comenzó en la década del cincuenta. Además, en Ocean Park, que es un balneario que todos conocemos porque se ve desde la Interbalnearia y en otros lugares de los alrededores, hay una gran cantidad de calles sin abrir; hay casas hechas pero no hay calles. ¿A quién se solicita la apertura de calles? Por supuesto que a la Intendencia, porque el gobierno departamental recibe esas solicitudes. De acuerdo con la ley de ordenamiento territorial cuando alguien solicita un fraccionamiento, para ser autorizado es obligatorio tener calles, saneamiento, energía y agua potable. Es decir, que es obligatorio tener los servicios elementales para poder ser autorizados, y que cuando se compre un terreno ya tenga esas características. No obstante, los problemas que estamos analizando ahora vienen de antes y es una herencia que hemos recibido en todo el país.

Maldonado Nuevo es un barrio que se creó con las condiciones que explicaron los vecinos. Era un campo que fue amojonado y vendido. La gente compró porque necesitaba vivienda como ha pasado en Maldonado históricamente y empezó a construirse la casa como pudo. La primera intervención directa de la Intendencia de Maldonado fue la expropiación del predio que se había transformado en un asentamiento irregular. Cabe aclarar que los vecinos que están presentes ocupan un fraccionamiento con terrenos amojonados como corresponde, pero al lado se formó un asentamiento que fue regularizado por el PIAI, lo que se llevó adelante con un préstamo del BID y se empezó a aplicar durante el Gobierno de Jorge Batlle. Se expropió esa tierra por US$ 1.000.000 para que fuera aplicable el programa de integración de asentamientos irregulares. Como todos recordarán hubo una gran batalla en ese sentido, pero los vecinos que hoy nos visitan quedaron afuera de eso. Asimismo, del asentamiento quedaron once o doce padrones afuera de la expropiación, y se sigue reclamando su integración al PIAI hasta el día de hoy. Se trata de un asentamiento irregular, pero en el caso de los vecinos que están presentes es un barrio amanzanado con calles y construcciones de material, porque la mayoría de los habitantes son trabajadores de la construcción. No obstante, hay más de una casa por padrón y una serie de problemas.

Se pagó US$ 1.000.000 y simultáneamente la Intendencia inició una acción judicial contra el propietario real por no haber cumplido con los servicios y la comuna exigía el pago y la indemnización por todo lo que había invertido en el barrio, a efectos de poder abrir las calles, etcétera. Además, para instalar el agua y la luz los vecinos se juntaron y lo hicieron a base de sacrificio, esfuerzo personal y capital propio.

Por otra parte, en la época de Tortorella, cuando ya había fallecido el intendente Burgueño Miguel, se desistió del juicio. ¿Cuál fue la razón? Nadie sabe y yo no me he puesto a investigar a fondo. Incluso, la autorización para desistir tendría que haber pasado por la Junta Departamental, porque algo de ese volumen no puede llevarse a cabo mediante un acto administrativo. No obstante, al desistir la Intendencia, el propietario queda liberado y no tiene que pagar absolutamente nada.

SEÑOR AROCENA (José).- ¿Es factible reiniciar ese juicio?

SEÑOR PÉREZ (Pablo).- Aparentemente ya prescribió desde el punto de vista legal.

La política desarrollada en los últimos diez años, durante las administraciones del "Flaco" de los Santos consistió en realizar regularizaciones de estas situaciones en distintos lugares. El procedimiento que se utilizó fue llamar al propietario de la tierra y a los vecinos que las ocupaban, la Intendencia oficiaba como mediador y se generaban condiciones para llegar a un acuerdo. Si era necesario, la Intendencia ponía capital y los vecinos luego lo reintegraban, que es lo que está sucediendo ahora. Esto se hizo con San Antonio V, IV y III, la Capuera y otros barrios. Al propietario se le decía lo que debía de contribución inmobiliaria y de otros impuestos, y al hacer el negocio se deducían esos costos del precio de la tierra. Por ejemplo, en el caso de San Antonio los vecinos pagaron US$ 6.000 o US$ 7.000 por el terreno.

En el caso de Maldonado Nuevo, el asentamiento fue regularizado a través del PIAI, quedaron colgados once o doce padrones y los pobres vecinos que están hoy aquí tienen una situación muy particular, porque se trata de un contrato con un privado. Fue un fraccionamiento que en un momento se legalizó y quedaron colgados del pincel, aunque siempre pagando.

En el último año del período pasado se formó una cuatripartita entre la Intendencia, los vecinos, el propietario y la Junta Departamental, y se trató de llegar a un acuerdo con el propietario real, pero el hombre lo bicicleteaba, por lo que surgió la idea de la expropiación como última medida. Se negocia con el propietario, se expropia y los vecinos le pagan a la Intendencia. Esto quedó pendiente cuando se produjo el cambio de gobierno y luego se reestableció la cuatripartita, pero la política que desarrolla el gobierno actual es la de expropiación, como se hizo con los barrios Kennedy y El Placer, así como el asentamiento Los Eucaliptos.

Además, existe un fondo de retorno por mayor valor, que es un aporte que se cobra a los propietarios que se ven beneficiados por alguna ordenanza. Por ejemplo, si una persona tiene un predio en una zona en la que solo se pueden construir dos pisos y se aprueba una ordenanza que permite construir diez, la tierra aumenta de valor. Entonces, hay una parte de ese valor que aumenta, que se debe aportar a la Intendencia. Ese fondo tiene un objetivo específico que solo se puede utilizar para vivienda y hábitat.

Por lo tanto, ahora se propone que se expropie la tierra y se solucione el problema de los vecinos. Como el intendente actual decidió tratar de resolver el problema de lo que se dejó inconcluso en el año 2000 cuando quedaron once o doce padrones que no entraron en el PIAI, los expropió pagando al propietario US$ 10.000 por padrón. La Junta Departamental ya votó la anuencia para esa expropiación. Sin embargo, no adoptó la misma actitud con los padrones de los vecinos que están hoy aquí. Esta situación es la más urticante porque ha significado a los vecinos un gasto impresionante. Sabemos que esto es así porque a esta Comisión han asistido los deudores en unidades reajustables del Banco Hipotecario y los vecinos de edificios que quedaron inconclusos.

Por otra parte, los vecinos recibieron una iniciativa desde el punto de vista legislativo. No se puede legislar para un caso en particular, pero como esta situación se repite en distintos lugares del país, cabe la posibilidad de adoptar un comportamiento a nivel nacional con respecto a viviendas de interés social que hayan sido construidas con determinadas características, en tierras municipales o privadas y en que hayan quedado vecinos colgados del pincel.

No recuerdo en qué términos está planteado el proyecto, pero puede ser un elemento que permita avanzar en este asunto, por eso pido a los vecinos que están presentes que entreguen la iniciativa a la Comisión. Creo que los vecinos solicitan que desde el punto de vista legal se analice alguna norma nacional que los habilite a resolver el problema.

Por ejemplo, en el período pasado en el caso del barrio Cerro Pelado hicimos una modificación a la ley para que se pudiera exonerar a determinada cantidad de padrones del aporte al BPS, porque si no, los vecinos no podían regularizar la situación. Fue un proceso de uno o dos años en los que se hicieron las inspecciones y se constató que en esos terrenos municipales se habían construido viviendas de interés social que fueron otorgadas a vecinos con determinada características. Por lo tanto, hoy en día está vigente una ley que habilita a exonerar a esos padrones.

SEÑORA BARREIRO (Gabriela).- El diputado Pablo Pérez fue bastante claro y me despejó algunas dudas, sobre todo lo que tiene que ver con la estafa al Estado. El hecho de que un privado venda terrenos a

trabajadores con servicios comprometiéndose a formar un barrio, no solo implica una estafa a los vecinos por el precio que cobra, sino al Estado, que debió cumplir con los vecinos en su lucha por obtener los servicios.

También me quedó claro que hubo un juicio por parte del Estado contra el particular, ya que creí que el Estado había estado omiso en no marcar la responsabilidad al particular.

Vamos a necesitar mucha documentación para poder hacer consultas jurídicas. No entiendo demasiado del aspecto legal, pero me parece que hay más de una punta en este asunto. Se habló de la expropiación como una forma de solución, pero me quedan algunas dudas con respecto a otros mecanismos a través de los que el Estado no tendría que seguir pagando. Quizás esto pueda formar parte de un estudio más amplio de esta Comisión.

SEÑOR PÉREZ (Pablo).- Quiero que quede claro que en ningún caso se expropia y se entrega a los vecinos, sino que se cobra. Es decir que los vecinos se comprometen a reintegrar el dinero a la Intendencia. Digo esto en el sentido de que no se regala la tierra a los vecinos.

SEÑOR FERNÁNDEZ (Oscar).- Los vecinos no queremos hacer negocio con la Intendencia. Pensamos que sería mejor que la Intendencia nos dé el aval y podamos hacer el préstamo en un banco.

Digo esto porque, por ejemplo, en el barrio Cerro Pelado -los diputados de Maldonado lo saben- la gente no paga porque es de la Intendencia. Los vecinos de Maldonado Nuevo quieren pagar, pero no a la Intendencia. Por eso, pedimos poder pagar en un banco, porque de esa forma es más seguro que la Intendencia recupere la plata que en definitiva es de Juan Pueblo.

Por otra parte, se pagó US$ 1.000.000 por las tierras y sabemos que algunos vecinos dejaron sus casas o fueron desalojados y se fueron para ese lugar. Era todo del mismo dueño, que por ese famoso asentamiento que se formó ahí recibió US$ 1.000.000. Esas son cosas que pasan en Maldonado Nuevo. Y ya sabemos que en todo el país se dan este tipo de situaciones, pero acá también hubo vecinos que dejaron de pagar por problemas de salud. En este período que llevamos de la Comisión, hemos perdido a tres vecinas, que se fueron sin saber lo que pasó con su casa. Una vecina que entró en el juicio que hicimos con veintisiete familias se fue sin saber qué va a pasar con su casa. Hoy está su hija atrás de esto.

Pero sigo diciendo lo mismo: siempre hemos confirmado en todos lados que esto requiere un compromiso muy grande: si la Intendencia pone un dinero para esto, si hace un arreglo con el empresario y le pasamos a pagar a la Intendencia, los legisladores de Maldonado tienen que llevar el control total de eso y el vecino que no pague, que vaya para afuera, ya que no porque sea plata del Estado se va a dejar de pagar. No; se tiene que pagar, porque es plata de todos los vecinos que andan en la vuelta.

SEÑOR PÍRIZ (Pedro).- Les hago entrega del Expediente N° 313/1/13 de la Junta Departamental; de la carta remitida a la Institución Nacional de Derechos Humanos por López Goldaracena; de la nota en la cual solicitamos al intendente Antía ser recibidos para una reunión de trabajo, a fin de explorar conjuntamente posibles soluciones a esta problemática; de la carta que leí al comienzo; de un listado no pormenorizado con los datos de los padrones, las condiciones de pago, los porcentajes que lleva pagado cada terreno; de una carta del 17 de noviembre de 2016 que es llevada a la Junta Departamental por un edil de Maldonado, donde se solicita que se haga la expropiación de estos terrenos, y de distintos informes.

SEÑOR PRESIDENTE.- Haremos una selección de la documentación que nos presentaron, para que quede asentada en la versión taquigráfica.

Esta Comisión no tiene carácter resolutivo, pero sí tenemos la intención de atender y facilitar las cosas, sea a través de la mediación, sea mediante un proyecto de ley que esté a nuestro alcance. En esta Comisión hay varios integrantes del departamento de Maldonado y en la Cámara hay diputados que están al tanto de la situación y conocen más el tema. Quedamos a las órdenes para seguir trabajando el año que viene.

SEÑOR AROCENA (José Andrés).- Esperemos no llegar a lo que sucedió en Montevideo, donde se remató un barrio con todas las familias adentro, lo que constituyó una vergüenza nacional. Ojalá no lleguemos a ese extremo.

SEÑOR PRESIDENTE.- Se va a votar si se anexa a la versión taquigráfica la documentación proporcionada por los vecinos.

(Se vota)

——Ocho por la afirmativa: AFIRMATIVA.- Unanimidad.

Muchas gracias por su comparecencia.

(Se retira de sala la delegación de la Comisión pro regularización de terrenos en barrio Maldonado Nuevo de la ciudad de Maldonado)

(Ingresa a sala una delegación de la Coordinadora del Plan de Vivienda Sindical de Paso de los Toros)

——La Comisión da la bienvenida a los señores Juan Carlos Rodríguez, Diego Tacoronte y Jorge Wolman, en representación de la Coordinadora del Plan de Vivienda Sindical de Paso de los Toros, y les ofrece el uso de la palabra.

SEÑOR RODRÍGUEZ (Juan Carlos).- Les agradecemos por habernos recibido, en nombre del Plenario Intersindical de Paso de los Toros, que es el que nuclea el Programa de Vivienda Sindical, hoy integrado a la Federación de Cooperativas de Viviendas Sindicales, Fecovisi.

En Paso de los Toros tenemos cinco cooperativas, en el marco de ese Programa, hoy conformadas por doscientas familias, pero en un principio eran alrededor de trescientas, lo cual demuestra la necesidad que tiene la ciudad de construcción de viviendas. Además de estas cinco cooperativas, hay otras en otros programas, lo que acrecienta aún más esa necesidad.

Desde que se formaron las cooperativas del Programa han pasado unos cinco años. El problema fue y sigue siendo conseguir terrenos adecuados, con servicios y con la capacidad para que se pueda concretar la construcción de esas viviendas. Por eso hoy estamos aquí.

Hasta ahora ha aparecido un solo terreno, a pesar de que los cooperativistas hemos agotado la búsqueda de otros terrenos alternativos. Se trata de un terreno que es muy bueno y con una muy buena dimensión, pero el problema es que es propiedad de AFE. Es sabido que a lo largo y ancho del país hay terrenos de AFE con la misma problemática. Hay un desencuentro en la comprensión del problema: por un lado, la Carta Orgánica de AFE establece que esa institución está exonerada de impuestos, y por otro, las Intendencias -a pesar de que algunas han reconocido esa Carta Orgánica-, entre ellas la de Tacuarembó, siguen reclamándole a AFE las deudas por Contribución Inmobiliaria. Ahí es donde radica el problema principal: la Intendencia no puede emitir el Certificado Único Departamental, y se ha venido trabando la solución para que el terreno pase a los cooperativistas.

En la última etapa, luego de una sensibilización de la parte política y de la opinión pública que se trató de hacer por parte de los cooperativistas, se abrió una negociación con el intendente y, cerrando el año, la Junta Departamental de Tacuarembó, en procura de aportar una solución, votó una resolución por la cual exonera a ese padrón del pago de la Contribución Inmobiliaria. Sin embargo, dicha resolución fue observada por el Tribunal de Cuentas y hoy está nuevamente el expediente en la Intendencia y en la Junta Departamental para ver cómo se soluciona el levantamiento de esa observación. No tenemos información de que hoy se haya resuelto esa situación.

SEÑOR TACORONTE (Diego).- Formo parte del Plenario Intersindical de Paso de los Toros. Me quiero referir a las incoherencias que se dan entre AFE y la Intendencia. No sabemos a dónde apuntar con la Carta Orgánica de AFE. Tenemos claro que es una realidad que se vive en todo el país y no solo en Paso de los Toros. Precisamente, la idea es golpear todas las puertas para ver qué solución se les puede dar a estas doscientas familias. Entendemos que la Intendencia quiere cobrar su deuda, es entendible. También hacemos las cuentas del almacenero y concluimos que en la vida le van a cobrar algo a AFE, y estas son doscientas viviendas que van a pagar Contribución Inmobiliaria: es una forma de hacerse de un dinero que no se iba a tener.

Entonces, estamos buscando asesoramiento y ayuda de la Comisión en cuanto a qué pasos seguir. Ya hemos hecho varios trámites, tanto en AFE, como en el Ministerio de Vivienda y en la Intendencia, y siempre llegamos al Certificado Único Departamental, que es lo que nos bloquea el acceso a la tierra. También hay que tener en cuenta que la idea no es que se ceda o se done, sino que se venda. Las cooperativas cuentan con dinero para pagar todo, con los préstamos que da el Ministerio para la construcción de las viviendas. No sería un regalo.

Por eso, aparte de la problemática que tenemos nosotros, venimos a solicitar a la Comisión si nos puede orientar respecto a qué camino seguir y hacia dónde apuntar. Tuvimos una reunión con AFE, queríamos hacer interactuar las partes: el Ministerio de Vivienda, AFE, la Intendencia y Fecovisi, para llevar a cabo una discusión y ponernos de acuerdo en qué va a pedir el Ministerio, hasta dónde va a ceder la Intendencia, porque en una negociación todos tenemos que ceder en algo para generar un bien común, como son las viviendas de estas doscientas familias.

SEÑOR WOLMAN (Jorge).- Soy integrante de la Federación de Cooperativas de Viviendas Sindicales del Pit- Cnt. He venido a acompañar a los compañeros de Paso de los Toros que están viviendo esta problemática.

Tal como lo han dicho ellos, consideramos que existen encontronazos -por no decir incoherencias- que deben subsanarse. Más temprano comentaba con ellos que en Montevideo se vive esta misma problemática. AFE quiere ceder un terreno a nuestras cooperativas pero tiene la misma dificultad. Debería buscarse una norma a nivel nacional para solucionar estas situaciones.

Vemos que permanentemente surgen problemas de ordenamiento territorial. Muchas veces, los terrenos que ponen las Intendencias en sus carteras de tierras no cumplen con las normas establecidas a nivel nacional. En algunas ocasiones los terrenos para construir viviendas de interés social no son viables porque se inundan, están contaminados, no tienen accesibilidad o no cuentan con el saneamiento pedido por el Ministerio. Queremos que exista una coherencia que permita cubrir las necesidades de tanta gente, no solo de nuestra Federación. Ustedes conocen muy bien el déficit habitacional que existe. Debemos buscar los caminos que nos permitan resolver estos problemas.

SEÑOR AROCENA (José).- Todos conocemos el tema que están planteando. Quien habla reconoce su frustración como diputado del interior por integrar esta Comisión y no encontrar solución a situaciones como la que están viviendo. Es bueno que ustedes estén aquí porque nos dan energía para seguir avanzando.

Ante la posible instalación de UPM, la situación de AFE y Paso de los Toros es muy compleja. ¿AFE va a dar el terreno? AFE no se caracteriza por su generosidad. Obtener algo de AFE es tan difícil como sacar una muela, independientemente de la situación con las Intendencias. ¿Existe compromiso de parte de AFE? Me gustaría saber cuál es la situación concreta para que nosotros podamos actuar en consecuencia.

SEÑOR PEÑA FERNÁNDEZ (Daniel).- Preferiría que los invitados hubieran contestado; yo voy a dar una opinión.

De acuerdo con lo que han expresado los integrantes de la delegación, ya existiría acuerdo con AFE; ya estaría votada la exoneración por la Junta. Hay una observación del Tribunal de Cuentas que podrá levantar la Intendencia, y así se subsanaría el tema. Las Intendencias no siempre respetan todas las observaciones del Tribunal de Cuentas; no creo que en este caso sea una limitante.

Lo que sucede en Paso de los Toros, así como en muchos otros planes de vivienda, termina perjudicando y generando una visión del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente de la que estoy totalmente en contra. La obligatoriedad de que el terreno sea urbano, prácticamente ha frenado el desarrollo de la vivienda social en todo el país. Si alguien dice que en Paso de los Toros no hay tierras, es porque no conoce el Uruguay. Lo que no hay son tierras que cumplan con las condiciones establecidas por el MVOTMA para desarrollar planes de viviendas. Al final, esas restricciones determinan los precios de las tierras. La obligatoriedad de que las tierras sean urbanas achica tanto la posibilidad que lleva a que los costos de las tierras sean demasiado elevados. El propio Ministerio es el que termina fortaleciendo y poniendo en un lugar de privilegio a ciertos privados para que cobren por las tierras precios que no valen.

Es básico determinar cómo interpretar el desarrollo de la vivienda, así como el tipo de tierras que se necesitan. Creo que hay muchas opciones. Si se pudiera contar con otro tipo de tierras que no fueran urbanas, aunque el propio desarrollo termine haciendo el saneamiento, las calles y todo lo que se le exige a un desarrollo inmobiliario, seguramente sería más barato. Esta es una discusión que tengo hace años con algunos técnicos. Entiendo que en algunos casos los planes de vivienda social terminaron siendo beneficiosos para los dueños de tierras urbanas. Los precios de las tierras urbanas terminaron comiéndose la exoneración de impuestos de todos los uruguayos. Todos los uruguayos dejamos de cobrar impuestos a algunos desarrollos inmobiliarios y esa exoneración terminó siendo comida por los dueños de las tierras.

Esa es la discusión de fondo que debemos dar. En Montevideo las viviendas sociales no tienen nada de social. Muchos de los desarrollos inmobiliarios del país, sobre todo los que tienen carácter social, fallan porque debido a las disposiciones del Ministerio, el precio de los terrenos impide el crecimiento del plan.

Quería hacer estas reflexiones.

Sé que estas situaciones no suceden exclusivamente en Paso de los Toros y Montevideo. También en otras partes del país y para otros planes -no solo para vivienda sindical- AFE es la solución, porque las tierras están en zonas urbanas, tal como lo exige el Ministerio. Al final, el problema es la exoneración a los terrenos urbanos, y no la falta de tierra. Creo que ese es el principal problema. Me gustaría conocer la opinión que tiene quien está coordinando las viviendas sindicales en el país.

SEÑOR RODRÍGUEZ (Juan Carlos).- >Existe una resolución del directorio de AFE, de 2011 -cuando se presenta el proyecto y se crean las cooperativas-, que establece que ese padrón de 5,5 hectáreas no será usado para fines ferroviarios y que se pondrá a la venta para el proyecto del Pit- Cnt. Ya han pasado algunos años y se han producido nuevos hechos -la posible instalación de UPM-, pero nosotros siempre estamos en contacto con el directorio de AFE -hace un mes estuvimos con su presidente- y nunca nos plantearon que la resolución haya perdido vigencia o se haya modificado. Estamos trancados por el famoso certificado único departamental. Si bien la Junta Departamental de Tacuarembó votó una resolución, no tenemos certeza de que eso solucione el problema. Quisiéramos ver si ustedes pueden ayudarnos a generar un ámbito integrado por todas las partes. Durante estos cinco años hemos andado de un lado a otro, pero no hay nada en concreto. Ahora tenemos esta resolución de la Junta Departamental, pero no sabemos si el Ministerio la aceptará ni si le servirá a AFE. Esto es como un rompecabezas; mientras intentamos armarlo pasa el tiempo y la gente necesita construir su vivienda.

SEÑOR PEÑA FERNÁNDEZ (Daniel).- ¿Ya se acordó el precio de la tierra?

SEÑOR RODRIGUEZ (Juan Carlos).- En la resolución se establece el precio, pero ahora no lo recuerdo con claridad. Se hace referencia al precio de Catastro, avalado por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas de acuerdo con la ley.

SEÑOR PEÑA FERNÁNDEZ (Daniel).- Tengo entendido que debido a la instalación de UPM los precios de las tierras han cambiado, o se espera que cambien.

SEÑOR RODRÍGUEZ (Juan Carlos).- Me gustaría que vieran si desde acá se puede ayudar a crear un ámbito en el que estén representadas todas las partes. Sé que el diputado Rodríguez está elaborando un proyecto que tiene una mirada genérica. Nosotros estamos insertos en nuestro problema, pero sabemos que hay gente que tiene problemáticas más grandes y que también espera una solución.

Lo ideal sería que se logre ese ámbito en el que estén representadas todas las partes y se llegue a un consenso. Ahora tenemos una resolución de la Junta Departamental que está observada, pero no sabemos si una vez solucionada esa situación, ese será el camino para que las tierras pasen a las cooperativas.

SEÑOR RODRÍGUEZ ÁLVEZ (Edgardo).- Ha venido bien la visita del movimiento sindical que está trabajando por la vivienda. En esta Comisión ya hemos conversado sobre este tema, pero de manera informal.

Vamos a hacer un repaso para ver cuál es la dificultad. Por un lado está la ley de creación de AFE donde se establece que está exonerada del pago de todo tributo nacional y departamental. Si nos atenemos a ella, no se necesitaría recurrir a ningún certificado único departamental. Pero por otro lado las Intendencias interpretan, legítimamente, que la tierra es una de las fuentes de recursos que tienen los Gobiernos Departamentales y se

aferran a la posibilidad de cobrar contribución inmobiliaria a todas las tierras del departamento. Entonces, se genera una discusión entre una ley nacional y una ley que defiende la recaudación de los tributos departamentales. Voy a poner un ejemplo. Las rutas nacionales no pagan ningún impuesto, y sería impensable que las Intendencias reclamaran al Ministerio porque por su departamento cruza una ruta nacional. Con las vías sucede lo mismo; son como rutas, pero de hierro. Entraríamos en una discusión muy compleja.

Coincidimos con los visitantes en que existe, por un lado, un tema puntual y por otro, uno más general a nivel nacional, con situaciones similares en muchos departamentos, que deberían solucionarse; tenemos el deber de encontrarles una solución.

En lo puntual existe la resolución del Gobierno Departamental de Tacuarembó que ha manifestado su voluntad de resolver este problema, pero con una fórmula un tanto especial, ad hoc. Creo recordar que dice que está dispuesto a emitir el certificado único departamental al momento en que se haga la transferencia del terreno de AFE al MVOTMA.

Durante este trayecto hemos investigado -Horacio nos ayudó mucho a entender todo el vericueto legal que hay en esto- y encontramos un decreto reglamentario del certificado único departamental -CUD- que establece que las tierras del Estado que pasen a Mevir para sus planes de vivienda no requieren del certificado único departamental. Uno podría preguntarse por qué esto no se hace extensivo para el resto del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, para que las tierras del Estado aptas para construir viviendas pasen a la Cartera de Inmuebles de Viviendas de Interés Social -Civis-, y de allí destinarse a los planes de viviendas que se entiendan necesarios.

Ya hemos hecho estos planteos -de manera informal- a las autoridades del Ministerio y se han comprometido a darnos una devolución a la brevedad. >Conversamos informalmente en la Comisión y nos parece que este asunto debe estar en la agenda de la Comisión para el comienzo del año que viene, para que este tema, lo que tendría bastante sentido común, se resuelva a la mayor brevedad.

En ese aspecto es pertinente el planteo de Juan Carlos Rodríguez de buscar un ámbito de negociación entre el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y la Intendencia de Tacuarembó y que esto se resuelva más rápido, sin perjuicio de estudiar un proyecto de alcance nacional, porque este problema está planteado en varios departamentos, no solo en tierras de AFE, sino también de otros organismos, que han estado en situación de abandono o de inutilización durante muchos años. El que mencioné nunca se utilizó desde que existe AFE y está dentro de la planta urbana de Paso de los Toros. Tiene todos los servicios, pero por el plan de ordenamiento departamental ahí no se puede hacer, por ejemplo, una zona de acopio. Tarde o temprano este terreno será destinado a vivienda, y tiene que ser más temprano que tarde.

Creo que la visita de nuestros coterráneos sirve a la Comisión para retomar el asunto y la Comisión discutirá qué pasos seguir para dar una mano.

SEÑOR WOLMAN (Jorge).- En primer lugar, quiero aclarar que AFE vende los terrenos y no los cede, y su intención es que sean utilizados en viviendas de interés social.

Un caso muy conocido en Montevideo son los terrenos de los campos de polo, en Peñarol, que son de AFE, y la intención es enajenarlos para nuestra federación y para Fucvam.

Ahora la Intendencia está planteando un proyecto más ambicioso en la zona desde el punto de vista urbanístico, porque allí se permite construir hasta nueve pisos.

Nuestra federación está conversando con la Intendencia, precisamente, por su cartera de tierras. En ese sentido quiero destacar que la Intendencia de Montevideo es de las pocas que está en consonancia con las exigencias del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente en cuanto a la viabilidad de los terrenos, que implica muchos más factores. Uno de ellos es el costo del terreno. Es verdad que la aprobación de más leyes que promueven la vivienda de interés social aumentó la especulación, porque la exigencia de terrenos urbanos, que cumplan con determinadas características, dio la posibilidad a los dueños de pensar en enriquecerse en lugar de dar chances para que se construyan viviendas de interés social.

Obviamente, hay que tener en cuenta que generar ciudad favorece a las Intendencias, porque son más contribuciones inmobiliarias y más servicios de UTE, OSE, etcétera.

Sin duda, no compartimos el universo de aplicación de exoneraciones para el caso de viviendas de interés social. Por ejemplo, en Montevideo se pueden ver montones de obras que están exoneradas de impuestos. Nuestras cooperativas pagan una serie de impuestos mientras que obras que cuestan tres o cuatro veces más que nuestras viviendas están exoneradas de impuestos, y eso duele.

Hay mucho para corregir; no cuestiono la idea inicial de fomentar la vivienda de interés social, pero hay que ajustar algunos aspectos, sobre todo teniendo en cuenta la necesidad de construir vivienda social real, y el propio director de la ANV, arquitecto Beltrame, comentaba que no estaba conforme con el destino final de esas viviendas, que muchas veces están exoneradas de impuestos.

SEÑOR PEÑA FERNÁNDEZ (Daniel).- Creo que la ley fomentó la especulación.

No es que existan especuladores privados, sino que la ley de construcción de vivienda social favoreció la especulación y terrenos que tenían un valor pasaron a valer hasta diez veces más; generalmente cuando se hace un ordenamiento se sabe quiénes son los dueños.

Sé que esto da para discutir y puedo llevar esta discusión hasta el final.

Por otro lado, sin duda el desarrollo de la vivienda de interés social nos debe interesar a todos. Por eso quiero saber cuánto cuesta la vivienda que está construyendo el PIT- CNT o las cooperativas por ayuda mutua.

SEÑOR WOLMAN (Jorge).- Nuestra federación aplica diferentes sistemas constructivos.

Las cooperativas que hoy están construyendo se basan en cuatro o cinco sistemas productivos. Apelamos a los no tradicionales porque son los más rápidos, lo que acorta el tiempo de construcción y la cantidad a pagar por leyes sociales, etcétera

Una vivienda de dos dormitorios, de 55 metros cuadrados, puede valer entre US$ 35.000 y US$ 70.000, obviamente, muy por debajo de los precios de mercado.

SEÑOR RODRÍGUEZ (Edgardo).- Cuando la Comisión recibe invitados escucha y, en todo caso, intercambia opiniones sobre el problema planteado. En este caso, por una vía un tanto oblicua se empezó a hablar del llamado programa de vivienda de promoción social y se expresaron opiniones que están fuera del tema de la convocatoria.

Si fuéramos a discutir esto en particular, tendríamos que hablar de unas cuantas cosas. Hay miles de puestos de la construcción que dependen de ese programa. Hoy vemos obras en esquinas que antes eran taperas, y eso tendrá sus pro y sus contra, pero merecería un análisis mucho más profundo.

Si queremos discutir esto lo haremos con mucho gusto, pero con todos los elementos.

En general, si bien las viviendas del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente no están exoneradas, reciben subsidios muy importantes. Es un tema interesante pero escapa al asunto de la convocatoria.

SEÑOR PEÑA FERNÁNDEZ (Daniel).- Quiero aclarar que lo que opiné tiene que ver directamente con el problema que tienen las cooperativas de Paso de los Toros.

SEÑOR TACORONTE (Diego).- Dejamos una carpeta de documentos de las gestiones realizadas, información de la ubicación del predio, etcétera.

Por otro lado, hay que destacar la voluntad de diálogo del nuevo intendente, que no tuvo el anterior.

SEÑOR RODRÍGUEZ (Edgardo).- ¿En la carpeta dejan la observación del Tribunal de Cuentas?

SEÑOR TACORONTE (Diego).- No.

SEÑOR RODRÍGUEZ (Juan Carlos).- La observación se basa en el artículo 183 de la Constitución de la República y está colgada en la página del Tribunal de Cuentas, es que el mensaje y la votación no están de

acuerdo con el procedimiento. Ahora se estudia cómo levantar la observación para que vuelva al Tribunal de Cuentas. La iniciativa fue del intendente, que mandó el mensaje, pero aparentemente fue muy escueto. La comisión elaboró un proyecto de resolución, pero al parecer no está de acuerdo con la normativa.

SEÑOR PRESIDENTE.- Este problema se repite en todo el país, pero la Comisión se va a concentrar específicamente en el caso de Tacuarembó para colaborar.

Como se sabe, la Comisión puede mediar o legislar y, en ese sentido, un compañero hace tiempo viene trabajando al respecto. A la Comisión le interesa este tema, porque los problemas de los terrenos de AFE se dan en todo el país y quizás la solución tenga que ser legislativa.

Agradecemos su presencia.

Se va a votar la incorporación de los documentos a la versión taquigráfica.

(Se vota)

——Siete por la afirmativa: AFIRMATIVA. Unanimidad.-

(Se retira de Sala la Coordinadora del Plan de Vivienda Sindical de Paso de los Toros)

——Dese cuenta de los asuntos entrados.

(Se lee)

Cabe aclarar que los asuntos entrados fueron enviados vía correo electrónico a los integrantes de la Comisión.

Para la próxima reunión se va a convocar a las autoridades de la Dinama a través de la señora Ministra de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y a la Dirección de Medio Ambiente de la Intendencia de Canelones. En caso de que no puedan concurrir, se van a hacer gestiones para convocar a las autoridades de AFE y algún representante de la mesa del Congreso de Intendentes.

No habiendo más asuntos, se levanta la reunión.

Ver documento adjunto